

## 第 1 節 横須賀市建築基準条例等

### 5101 横須賀市建築基準条例とその解説

〔関係法令等〕法第 39 条、法第 40 条、法第 43 条第 2 項、**法第 50 条**、法第 52 条第 5 項、法第 56 条の 2 第 1 項

#### 第 1 章 総則

(趣旨)

第 1 条 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)第 39 条、第 40 条(法第 88 条第 1 項において準用する場合を含む。)、第 43 条第 2 項、**第 50 条**、第 52 条第 5 項及び第 56 条の 2 第 1 項の規定による災害危険区域の指定及び建築物等の制限その他法の施行について必要な事項は、この条例の定めるところによる。

(昭 53 条例 19・平 11 条例 25・平 12 条例 51・平 17 条例 85・**平 27 条例 55**・一部改正)

法は地域の特殊性又は特殊建築物の用途、規模に応じて法律、政令の規定に制限を付加する条例を定めることを認めている。

この内、横須賀市が建築基準条例で条例化しているものは次のとおりである。

- 1) 法第 39 条は、災害危険区域の指定およびその区域内における住居の用に供する建築物についての制限。
- 2) 法第 40 条は、風土の特殊性、特殊建築物の用途若しくは規模により、建築物の敷地、構造又は建築設備を補うための制限。法第 2 章(いわゆる単体規定)についての制限。
- 3) 法第 43 条第 2 項は、特殊建築物、階数が 3 以上の建築物、政令で定める有効な採光が取れない居室を有する建築物、述べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える建築物の敷地と道路の関係についての制限。
- 4) **法第 50 条は、斜面地建築物の構造の制限。**
- 5) ~~4)~~ 法第 52 条第 5 項は、住宅地下室容積率算定地盤面の指定。
- 6) ~~5)~~ 法第 56 条の 2 は、日影による中高層の建築物の高さについての制限。

(用語の定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)並びに**都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)**の例による。

(平 11 条例 25・平 12 条例 51・**平 27 条例 55**・一部改正)

本条例は建築基準法を根拠としており、法と条例との整合性を図るための条例の用語の定義は法令**並びに都市計画法**に準拠している。建築物の用途については次のとおりである。

- 1) 長屋：2 以上の住戸を有する一の建築物で隣接又は重ねあう住戸と内部での行き来が出来ない完全分離型の構造で、廊下、階段等の共用部分を有しない形式の住宅
- 2) 共同住宅：2 以上の住戸を有する建築物で住戸の玄関に至る階段、廊下等の共用部分を有する住宅

- 3) 住戸：専用の居室、台所、便所及び出入口を有しているもの
- 4) 重ね建長屋：床で他の住戸若しくは別の用途との部分が接しているもの
- 5) 学校：学校教育法による小学校、中学校、中等教育学校、高等学校、高等専門学校、特別支援学校、幼稚園、及び専修学校、各種学校
- 6) 体育館：単独の体育館をいし学校の体育館は用途上学校に含まれる
- 7) 病院：医療法により 20 人以上の患者を入院させるための施設を有するもの及び介護保険法により入所定員が 20 人以上の介護老人保健施設
- 8) 診療所：医療法により患者を入院させるための施設を有しないもの、19 人以下の患者を入院させるための施設を有するもの及び介護保険法により入所定員が 19 人以下の介護老人保健施設
- 9) 物品販売業を営む店舗：小売業のことでいわゆるスーパーマーケットも含まれる
- 10) マーケット：1の建築物内に各構えを成す各種の店舗がある施設
- 11) ホテル：旅館業法による~~和~~洋式風の宿泊施設
- 12) 旅館：旅館業法による~~和~~和式風の宿泊施設、簡易宿泊所
- 13) 寄宿舍：学生、会社等のため学校や会社等が設けた共同宿舍。なお、グループホームのうち、食堂・便所・台所・浴室等が 1ヶ所又は数ヶ所に集中して設ける計画となっている場合は寄宿舍に該当する
- 14) 下宿：旅館業法により、一月以上の期間を単位とする宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業を行う施設
- 15) 児童福祉施設等：政令第 19 条に規定するもので児童福祉施設（助産施設、乳児院、母子生活支援施設、保育所、児童厚生施設、児童養護施設、障害児入所施設、児童発達支援センター、知的障害児施設、知的障害児通園施設、盲ろうあ児施設、肢体不自由児施設、重症心身障害児施設、情緒障害児短期治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター）、助産所、身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視覚障害者情報提供施設を除く。）、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、老人福祉施設（老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽経費老人ホーム、老人福祉センター、老人介護支援センター）、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害者福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設又は障害者自立支援法（平成 17 年法律第 123 号）附則第 41 条第 1 項、第 48 条若しくは第 58 条第 1 項の規定によりなお従前の例により運営をすることができることとされた同法附則第 41 条第 1 項に規定する身体障害者更正養護施設、同法附則第 48 条に規定する精神障害者社会復帰施設若しくは同法附則第 58 条第 1 項に規定する知的障害者養護施設、なお、幼保連携型認定こども園は、児童福祉施設及び学校に該当する
- 16) 博物館、美術館：原則として博物館法によるもので、美術館も含まれる
- 17) 図書館：図書館法によるものであり学校に併設されるものは用途上学校になる
- 18) 公会堂：公民館、市民会館など公の施設をいう

- 19) 集会場：不特定多数の人が集会を目的として利用する施設をいう。なお、町内会館、自治会館で限定された利用者によって利用される施設は該当しない
- 20) スキー場、スケート場：屋内人工スキー場、スケート場をいう
- 21) スポーツの練習場：ゴルフ練習場、テニス練習場、バッティングセンター等の練習施設をいう
- 22) 劇場、映画館、演芸場、観覧場：興行場法によるものであり、ミニシアター、ビデオシアターも含まれる
- 23) 公衆浴場：公衆浴場法により温湯等を利用し、公衆を入浴させる施設でサウナ風呂も含まれる
- 24) キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、~~ダンスクラブ~~：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律によるものをいう
- 25) 遊技場：設備を設けて、公衆にマージャン、パチンコ、卓球、ボーリング、ダンスその他の遊技をさせる施設をいう。なお、カラオケルームも遊技場に該当する
- 26) 飲食店：飲食を主たる用途とした店舗
- 27) 百貨店：物品販売業を営む店舗で、同一の店舗の床面積の合計が 1500 平方メートルを超えるものとする。専門店の集まりであって経営主体が違っているショッピングセンターやいわゆる大型スーパーであっても、営業時間を揃えて建物全体やフロア単位で総合的に営業している場合はその面積の合計で判断する  
(H19・H27・一部改正)

(手数料)

第 2 条の 2 法に基づく申請に関する事務の手数料については、手数料条例(平成 12 年横須賀市条例第 9 号)の定めるところによる。

(平 12 条例 51・追加)

確認申請、許可申請等各法手続きに要する手数料についての規定である。建築に関する事務の手数料は、手数料条例別表第 7 に規定されている。

(公開による意見の聴取の請求)

第 2 条の 3 法第 9 条第 3 項(法第 10 条第 4 項、第 45 条第 2 項、第 88 条第 1 項から第 3 項まで、第 90 条第 3 項又は第 90 条の 2 第 2 項において準用する場合を含む。)及び第 8 項(法第 10 条第 4 項、第 88 条第 1 項から第 3 項まで、第 90 条第 3 項又は第 90 条の 2 第 2 項において準用する場合を含む。)の規定による意見の聴取の請求は、文書をもって行わなければならない。

(平 12 条例 51・追加、平 17 条例 67 一部改正)

公開による意見の聴取の請求手続きについての規定である。請求にあたって特定の様式は定められていないが、宛名(市長)、日付、請求者の住所、氏名、連絡先、請求の根拠となる条項、請求理由、その他必要な事項を記載した文書による請求を行わなければならない。

(許可等の取消し)

第 2 条の 4 申請書に虚偽の記載をして許可、指定又は認定、~~認定若しくは承認~~(以下「許可等」という。)を受けたことが判明した場合においては、市長は、その許可等を取り消すことができる。(平 12 条例 51・追加、平 27 条例 89・一部改正)

虚偽の申請がされた場合に、市長がその許可等を取り消すことができる旨の規定である。

(許可等の変更)

第 2 条の 5 許可等を受けた者は、当該工事を完了する前においてその申請書又は添付図書の記載事項(市長が軽微であると認めた場合を除く。)の内容を変更しようとする場合は、新たに許可等を受けなければならない。(平 12 条例 51・追加)

許可等の内容を変更しようとする場合には、新たな許可等を受けなければならない旨の規定である。変更内容が軽微なものであるかどうかは、市長にその内容を報告したうえ、市長の判断による。

(届出書の提出)

第 2 条の 6 許可、認定、~~承認~~又は法第 6 条第 1 項、法第 6 条の 2 第 1 項若しくは法第 18 条第 3 項による確認済証の交付を受けた者が、申請書に記載の氏名若しくは住所を変更する場合又はその交付を受けた計画を取り止めようとする場合は、規則の定めるところにより、市長又は建築主事に届出書を提出しなければならない。許可等又は法第 6 条第 1 項若しくは法第 18 条第 3 項による確認済証の交付を受ける前に当該申請書を取り下げようとする場合も、同様とする。(平 12 条例 51・追加、平 27 条例 89・一部改正)

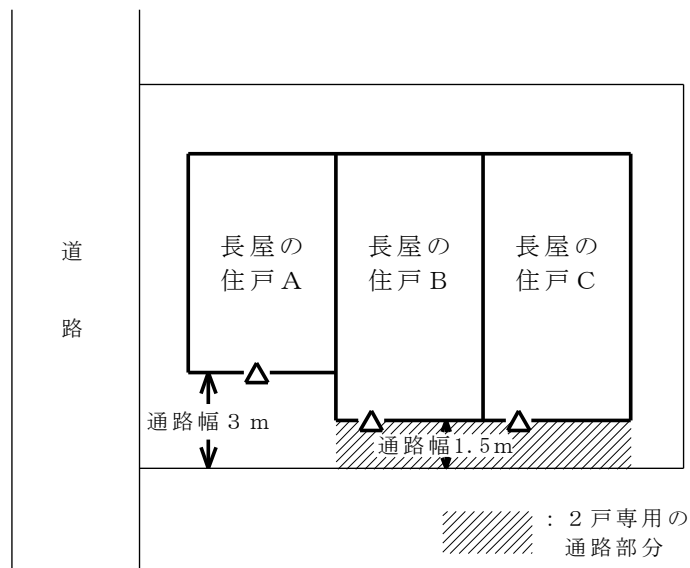
許可等申請に関する届出書についての規定である。氏名若しくは住所を変更しようとする場合は、建築基準法等施行取扱規則第 8 条第 1 項に基づき第 7 号様式により、取り止め若しくは取り下げをしようとする場合は、同規則第 8 条第 2 項に基づき第 8 号様式により、それぞれ市長又は建築主事に届出書を提出しなければならない。

(災害危険区域の指定)

第 3 条 法第 39 条第 1 項の規定により指定する災害危険区域は、神奈川県知事が本市の区域内において急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(昭和 44 年法律第 57 号)第 3 条第 1 項の規定により指定した急傾斜地崩壊危険区域とする。

災害危険区域は、法第 39 条第 1 項の規定により指定されるが、横須賀市では「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」第 3 条の規定に基づき、神奈川県知事が指定した「急傾斜地崩壊危険区域」を「災害危険区域」として指定している。

「急傾斜地崩壊危険区域」は崩壊するおそれのある急傾斜地で、その崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生ずるおそれのあるもの及びこれに隣接する土地のうち、当該急傾斜地の崩壊が助長され、又は誘発されるおそれがないようにするため指定されている。(H19・一部改正)



(長屋の構造)

第 9 条 長屋の用途に供する建築物の構造は、次に掲げるところによらなければならない。

- (1) 木造建築物等(法第 23 条に規定する木造建築物等をいう(耐火建築物及び準耐火建築物を除く。))。第 16 条、第 17 条、第 20 条第 1 項、第 24 条第 2 項、第 26 条第 2 項及び第 33 条第 4 項において同じ。)の長屋で地階を除く階数が 2 であり、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が 200 平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造とすること。
- (2) 3 階以上の階を長屋の用途に供するものは、耐火建築物又は準耐火建築物(1 時間準耐火基準令第 115 条の 2 の 2 第 1 項第 1 号に掲げる技術的基準に適合するもの)に限る。第 18 条及び第 49 条第 1 項において同じ。)とすること。
- (3) 長屋の用途に供する部分の床面積の合計が 600 平方メートルを超えるものは、耐火建築物又は準耐火建築物とすること。
- (4) 長屋の各戸の界壁の長さは、2.7 メートル以上とすること。
- (5) 長屋の各戸は、直接外気に接する開口部を 2 面以上の外壁に設けること。

(昭 53 条例 19・全改、平 5 条例 31・平 12 条例 97・平 27 条例 55・平 27 条例 89・一部改正)

長屋は、共同住宅と利用形態が類似しているため、法による共同住宅に関する構造規定とほぼ同様の制限をしている。

第 1 号は、法第 24 条 (木造建築物等の外壁等) と同等の規定。

第 2 号、第 3 号は、法 27 条 (耐火建築物の制限) と同様の規定。

第 4 号は、長屋の場合、住戸間の接続幅の短い計画の建築物が見受けられ、建築工事中

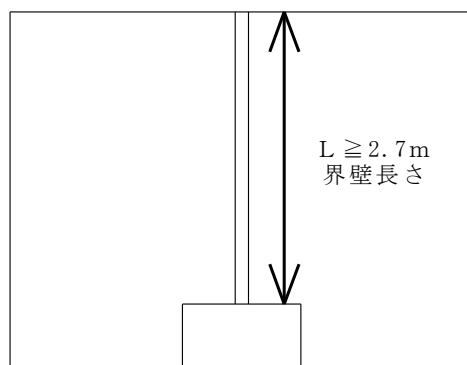
又は工事完了後に除却され、法第 43 条（接道規定）等に違反するものがある。

このため、令第 1 条第 1 項第 1 号の 1 の建築物の判断を、より明確化したものである。

界壁の長さ 2.7m 以上とは和室 6 帖の短辺部分の数値を採用している。

界壁の長さの算定は下図の如くである。

第 5 号は、採光、通風等、衛生上の観点から想定したものである。



(重ね建長屋)

第 10 条 主要構造部が準耐火構造以外の重ね建長屋で、2 階の床面積の合計が 100 平方メートルを超える建築物の構造は、次に掲げるところによらなければならない。

- (1) 2 階(住戸の重なる部分に限る。)の床を準耐火構造とし、又はその直下の天井(回り縁その他これに類する部分を除く。)の仕上げを準不燃材料とすること。
- (2) 階段は、準耐火構造又はその階段裏の仕上げを準不燃材料とすること。

2 重ね建長屋の階段で屋外に設けるものは、木材、プラスチックその他の可燃材料で造られたもの(準耐火構造のものを除く。)としてはならない。

(昭53条例19・全改、平5条例31・平12条例97・一部改正)

重ね建長屋とは、床で他の住戸若しくは別の用途の部分が接しているもの（いわゆる界床を持つもの）のことをいう。

この形態は、上下階を別々の人が使用するため、火災時等の避難に支障をきたす恐れがあるため、上下階の水平区画を義務つけている。

なお、3階以上の階を長屋の用途に供する場合は、第 9 条の適用を受ける。

## 第 2 章 特殊建築物

### 第 1 節 通則

(建築物の敷地と道路との関係)

第 11 条 学校、体育館、病院、診療所(患者の収容施設があるものに限る。以下同じ。)、物品販売業を営む店舗、マーケット、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合は、その床面積の合計をいう。~~以下この節において同じ。~~)



が 100 平方メートルを超えるものの敷地は、次の表の床面積の合計の区分に応じて同表の右欄に掲げる長さ以上道路に接しなければならない。ただし、市長がその敷地の周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めて許可した場合は、この限りでない。

床面積の合計	敷地が道路に接する長さ
100 平方メートルを超え 200 平方メートル以下のもの	3 メートル
200 平方メートルを超え 500 平方メートル以下のもの	4 メートル
500 平方メートルを超え 1,000 平方メートル以下のもの	5 メートル

(昭 53 条例 19・平 5 条例 31・平 11 条例 25・平 27 条例 55・一部改正)

本条に掲げる用途に供する特殊建築物は、多数の人が使用する建築物であるため、避難及び通行の安全を考慮して、その規模に応じて建築物の敷地に対する道路に接する長さを規定したものである。

なお、他の条文に基づく敷地内通路の幅が、敷地の道路に接する長さ以上必要な場合、敷地が道路に接する長さは、敷地内通路の幅以上必要である。

#### (出口及び敷地内の通路)

第 12 条 学校、体育館、病院、診療所、物品販売業を営む店舗、マーケット、公衆浴場、ホテル、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で、次のいずれかに該当するものは、その用途に供する部分から避難上有効な屋外への出口を 2 以上設けなければならない。

- (1) その用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるもの
- (2) 2 階以上の階で、その用途に供する居室の床面積の合計が 50 平方メートルを超えるもの

2 主要構造部が準耐火構造であるか、又は不燃材料で造られている建築物について前項の規定を適用する場合には、同項第 1 号中「100 平方メートル」とあるのは「200 平方メートル」と、同項第 2 号中「50 平方メートル」とあるのは「100 平方メートル」とする。

3 第 1 項の用途に供する建築物が開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合においては、その区画された部分は、同項の規定の適用については、それぞれ別の建築物とみなす。

4 第 1 項の用途に供する建築物の敷地内には、同項の規定による屋外への出口から道路又は公園、広場その他の空地に通ずる幅員が 1.5 メートル以上の通路を設けなければならない。

5 前項の場合において、2以上の出口が共用するときは、幅員を3メートル以上としなければならない。ただし、建築物の周囲(道路に接する部分を除く。)に幅員が1メートル以上の避難上有効な空地を設けた場合には、その幅員を2メートル以上とすることができる。

(昭53条例19・全改、平5条例31・平12条例97・一部改正)

多数の人が使用する特殊建築物の災害時における避難の安全性を確保するため、一定規模を超える建築物にあつては、その用途に供する建築物の各々の部分より屋外へ通ずる2以上の出口を設けなければならない規定である。本条例は2以上の直通階段を要求しているものではないが、階段を設置しない場合はこれに代わる施設として避難に有効なバルコニー等を設けなければならない。

避難に有効なバルコニーとは以下の各号をみたすものをいう。

1. バルコニーの位置は直通階段の位置とおおむね対称の位置とし、かつ、その階の各部分と容易に連絡するものとする。
2. 道路又は道路等に通ずる幅員1.5m以上の通路その他に面する外壁面に設けること。
3. バルコニーは十分外気に開放されていること。
4. バルコニーには地上その他安全な場所に避難できるタラップ等(固定式のものに限る。)

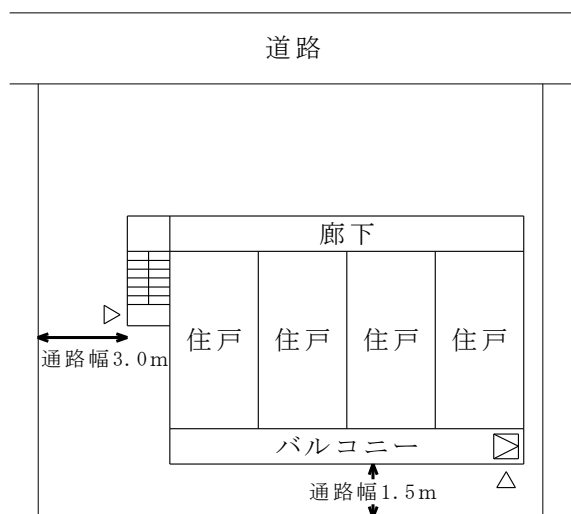
その他これらに類するものを設けること。なお、緩降器や固定された避難はしごについては全ての状況において避難上有効とはみなせない。(一層程度まで有効とする。)

第2項は、近年の施工技術及び建築材料の防火性能が向上したため、準耐火建築物及び主要構造部を不燃材料で作られた場合は、面積の緩和をした。

第3項は、本条が避難規定であるため、令第117条第2項の規定を準用したものである。

第4項、第5項は第1項に規定する建築物の出口から道路等に通じる敷地内通路幅の規定であるが、第5項ただし書は、建築物の周囲に幅員が1m以上の避難上有効な空地がある場合は、2方向の避難が容易になるため緩和したものである。

共同住宅の場合を例に図示すると以下のようなになる。





避難上有効な出口として直通階段とおおむね対称の位置に避難ハッチ等を設ける。また、1層程度までは緩降器、固定式の避難はしご等も有効である。

第13条 削除

(平11条例25)

第14条～第14条の7 削除

(平25条例44)

第2節 学校

(教室等の設置の禁止)

第15条 特別支援学校の用途に供する建築物で、教室その他児童又は生徒が使用する居室は、4階以上の階に設けてはならない。

(昭53条例19・平11条例25・平12条例97・平18条例48・一部改正)

特別支援学校の児童又は生徒は身体的弱者であるため、災害時の安全を考慮して、児童又は生徒を収容する教室等を4階以上の階に設置することを禁止している。

(教室等の出口)

第16条 小学校、中学校、特別支援学校又は幼稚園の用途に供する木造建築物等で、教室その他幼児、児童又は生徒が使用する居室の床面積が30平方メートルを超えるものは、廊下、広間の類又は屋外に直接通ずる出口を2以上設けなければならない。

(昭53条例19・平11条例25・平12条例97・平18条例48・一部改正)

第9条第1号の規定により、耐火建築物、準耐火建築物以外の木造の学校について、避難の安全性を確保する観点から制限したもので、幼児、児童又は生徒を収容する教室等は2以上の出口が必要である。

(木造建築物等の校舎と隣地境界線との距離)

第17条 学校の用途に供する木造建築物等で教室の床面積の合計(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計)が300平方メートルを超えるものは、その主要な建築物の外壁と隣地境界線との距離を3メートル以上としなければならない。ただし、市長がその規模、構造又は周囲の状況により避難上又は防火上支障がないと認めて許可した場合は、この限りでない。

(平12条例97・一部改正)

本条は、第9条第1号の規定により準耐火建築物以外の木造の学校について、防火上及び避難上の観点から設けた規定である。

(階段及び廊下の幅)

- 第 17 条の 2 幼稚園の教室から屋外への主要な出口に至る 1 の階段（以下「幼児用の階段」という。）及びその踊場の幅は 140 センチメートル以上、階段のけあげは 16 センチメートル以下、踏面は 26 センチメートル以上としなければならない。
- 2 幼稚園の教室から屋外への主要な出口に至る廊下の幅は、その両側に居室がある場合は、2.3 メートル(その他の場合は、1.8 メートル)以上としなければならない。
- 3 前 2 項の規定は、次の各号に該当する場合には、適用しない。
- (1) 教室の用途に供する階で、幼児の待避上必要な施設を備え、かつ、次のいずれかに該当する場合
- ア 避難階並びにその直上階及び直下階
- イ ア以外の階のうち教室の床面積の合計が 200 平方メートル以下のもの
- (2) 幼児用の階段の両側に、幼児用の手すりを設けた場合
- (3) 幼児用の階段を踏面の表面を粗面又は滑りにくい材料で仕上げた場合
- (昭 53 条例 19・追加、平 27 条例 55・一部改正・追加)

建築基準法には幼稚園の幼児用の階段及び廊下の幅の規定がないため、児童の安全性を考慮し、令第 23 条（階段）、令第 119 条（廊下）に規定する小学校と同等の幅員を制限したものである。

第 3 項は、第 1 項及び第 2 項の緩和規定である。第 1 号に規定する「待避上必要な施設」は以下のいずれかとする。

- ① 2 以上の直通階段
- ② 「児童福祉施設の設備及び運営に関する基準」(昭和 23 年 12 月 29 日厚生省令第 63 号) 第 32 条第 8 号（ロ）表中の避難用の区分に示されている施設又は設備  
(待避上有効なバルコニー（2 階部分までに限る）、屋外傾斜路又はこれに準ずる設備  
(階段の耐火構造に相当するもので 3 階部分までに限る) 等)

### 第 3 節 共同住宅、寄宿舍、下宿及び児童福祉施設等

(平 5 条例 31・改称)

(設置の禁止)

- 第 18 条 共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものは、耐火建築物又は準耐火建築物でない次に掲げる建築物の上階に設けてはならない。
- (1) 劇場、映画館、演芸場、観覧場、マーケット、公衆浴場又は法別表第 2(と)項第 4 号に規定する危険物の貯蔵場若しくは処理場の用途に供するもの
- (2) 公会堂、集会場、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場、物品販売業を営む店舗又は倉庫(不燃性の物品を貯蔵するものを除く。)

用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるもの

(昭 53 条例 19・平 5 条例 31・平 9 条例 21・一部改正)

本条は、住宅関係の用途と劇場、映画館、物品販売業を営む店舗等不特定多数の人が利用する建築物又は、危険物の貯蔵等の倉庫関係用途との複合用途の建築物に対する規定で、災害時の混乱を防ぐため共同住宅等の床面積が 100 m<sup>2</sup>を超える場合は、その建築物の構造を制限している。

第 1 号は床面積の合計に関係なく、第 2 号はその用途に供する部分の床面積の合計が、100 m<sup>2</sup>を超える場合は、その用途に供する部分を耐火建築物または準耐火建築物としなければならない。

なお、この条でいう準耐火建築物は、第 9 条第 2 号を準用しているため令第 129 条の 2 の 3 第 1 項第 1 号ロ~~令第 115 条の 2 の 2 第 1 項第 1 号に掲げる規定する技術~~基準(令第 112 条第 1 項本文に規定する 1 時間準耐火基準)に適合する構造でなければならない。

(床等の構造)

第 19 条 第 10 条第 1 項の規定は、共同住宅、寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等の用途に供する建築物で、その用途に供する部分(2 階の部分に限る。)の床面積の合計が 100 平方メートルを超えるものについて準用する。

~~2 第 17 条の 2 第 1 項の規定は、児童福祉施設の用途に供する建築物について準用する。~~

(昭 53 条例 19・全改、平 5 条例 31・平 27 条例 55・一部改正)

本条第 1 項に規定する特殊建築物で、2 階におけるその用途に供する部分の床面積が 100 m<sup>2</sup>を超え、かつ、主要構造部が準耐火構造以外の場合は、その直下の室内に面する部分及び階段裏の仕上について強化し、初期の火災時における上階への延焼防止、上階からの避難を確保しようとするものである。

(廊下の幅)

第 20 条 寄宿舎、下宿又は児童福祉施設等(児童福祉施設を除く。)の用途に供する木造建築物等で、その用途に供する居室の床面積の合計が 100 平方メートルを超える階における共用の廊下の幅は、その両側に居室がある場合は、1.6 メートル(その他の場合は、1.2 メートル)以上としなければならない。

~~2 第 17 条の 2 第 2 項の規定は、児童福祉施設の用途に供する建築物について準用する。~~

(昭 53 条例 19・平 5 条例 31・平 12 条例 97・平 27 条例 55・一部改正)

本条第 1 項は令第 119 条(廊下の幅)規定を強化したもので、木造の寄宿舎等の用途に供する建築物で、その階における居室の床面積の合計が 100 m<sup>2</sup>を超えるものの廊下の幅は、速やかに避難できるように、両側に居室がある場合は 1.6m 以上、その他の場合は 1.2m と規定している。

(児童福祉施設への準用)

第 20 条の 2 第 17 条の 2 の規定は、児童福祉施設の用途に供する建築物について準用する。この場合において、同条第 2 項及び第 3 項第 1 号中「教室」とあるのは「保育、訓練、日常生活に必要な便宜の供与等の目的のために使用される居室」と、同号中「幼児」とあるのは「入所し、又は通所する者」と、同項第 2 号及び第 3 号中「幼児用」とあるのは「入所し、又は通所する者用」と読み替えるものとする。

(平 27 条例 55・追加)

本条の規定は、幼稚園に適用される階段及び廊下の幅等の規定を児童福祉施設にも適用するものである

第 21 条 削除

(平 11 条例 25)

(居室)

第 22 条 共同住宅、寄宿舎又は下宿の居室のうちの 1 以上の床面積は、7 平方メートル以上としなければならない。ただし、寄宿舎又は下宿で 1 人専用のものにあつては、床面積を 5 平方メートル以上とすることができる。

2 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供する建築物にあつては、居住又は就寝のためのたな状部分(以下この章において「たな状寝所」という。)を設けてはならない。ただし、1 人専用に区画され、避難上支障がない場合は、この限りでない。

(昭 53 条例 19・一部改正)

この条に掲げる用途の建築物の居室について、一定の住環境を確保するために設けた規定である。

第 2 項の「たな状寝所」とは、いわゆる段状のベッドのことであり、原則として禁止している。

(共同炊事場)

第 23 条 共同住宅の各住戸に炊事場がない場合は、1 住戸について 0.8 平方メートルの割合で計算して得た数値以上で、かつ、6 平方メートル以上の床面積を有する共同炊事場を設けなければならない。

一定の住戸の水準を確保するため、各住戸に炊事場がない場合には共同炊事場を設けることを義務づけたものである。

#### 第4節 ホテル及び旅館

(昭53条例19・改称)

(構造)

第24条 準防火地域内にあるホテル又は旅館の用途に供する建築物で、2階の床面積の合計が600平方メートルを超えるものは、耐火建築物としなければならない。

2 ホテル又は旅館の用途に供する2階建の木造建築物等で、床面積の合計が400平方メートルを超えるものは、その外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分を防火構造としなければならない。

3 令第112条第12項の規定は、建築物の一部が前項に該当する場合に準用する。

(昭53条例19・平12条例97・一部改正)

火災予防上の必要から、不特定多数の人が就寝する施設を有する準防火地域内にあるホテル又は旅館について、火災発生時の耐火性能を高め、安全に避難できるように、2階の床面積の合計が600㎡を超えるものは、耐火建築物とするよう規定したものである。

第2項は、防火地域の指定のない地域であっても、2階建の木造建築物等で400㎡を超えるものは、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造とするように規定している。

第3項は、木造2階建のホテル又は旅館で床面積の合計が400㎡を超える場合で法第24条に掲げる用途及び規模のものと、複合用途となる場合は、ホテルまたは旅館と他の用途とを準耐火構造の壁、法第2条第9号の二に規定する防火設備等で区画する必要がある。

(廊下及び階段)

第25条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、その用途に供する居室の床面積の合計が100平方メートルを超える階における客用の廊下の幅は、その両側に居室がある場合は、1.6メートル(その他の場合は、1.2メートル)以上としなければならない。ただし、床面積の合計が30平方メートル以下の室に通ずる専用のものについては、この限りでない。

2 前項の客用の廊下から避難階又は地上に通ずる直通階段は、その1以上を幅1.2メートル(屋外に設ける場合は、幅0.9メートル)以上としなければならない。

(昭53条例19・一部改正)

本条はホテル又は旅館の客用の居室の床面積の合計が100㎡を超える階における廊下の幅は、速やかに避難できるように、令第119条の規定を強化し、その両側に居室がある場合は、1.6m、その他の場合は、1.2m以上としたものである。

第2項は、令第23条に規定するほか、通行及び避難の安全性を確保するため、客用の廊下から避難階または地上に通ずる直通階段のうちその1以上の幅を規定したものである。

(たな状寝所)

第 26 条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物で、たな状寝所を有する宿泊室の床面積の合計が 150 平方メートルを超えるものは、主要構造部を準耐火構造(1 時間準耐火基準令第 115 条の 2 の 2 第 1 項第 1 号に定める技術的基準に適合するものに限る。第 44 条、第 49 条第 2 項及び第 51 条第 1 号において同じ。)としなければならない。

2 ホテル又は旅館の用途に供する木造建築物等で、その用途に供する部分の床面積の合計が 75 平方メートルを超えるものは、たな状寝所を有する宿泊室を 2 階に設けてはならない。

3 前 2 項の規定は、たな状寝所が 1 人専用に区画され、避難上支障がない場合については、この限りでない。

(昭 53 条例 19・平 5 条例 31・平 11 条例 25・平 12 条例 97・平 27 条例 89・一部改正)

火災時の避難の安全を考慮して制限を付加したものである。

ホテル又は旅館で「たな状寝所」を有する宿泊室の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>を超える場合はその主要構造部を準耐火構造(令第 112 条第 1 項本文に規定する 1 時間準耐火基準(令第 129 条の 2 の 3 第 1 項第 1 号ロに掲げる規準に適合するものに限る))とし、第 2 項は、木造建築物等のホテル又は旅館で 75 m<sup>2</sup>を超える場合は、「たな状寝所」を有する宿泊室を 2 階に設けることを禁止している。

第 3 項は準耐火構造(令第 112 条第 1 項本文に規定する 1 時間準耐火基準(令第 129 条の 2 の 3 第 1 項第 1 号ロに掲げる規準に適合するものに限る))の壁により一人専用に区画され、避難経路が明確に確保されている場合の緩和規定である。

(たな状寝所の構造)

第 27 条 ホテル又は旅館の用途に供する建築物のたな状寝所の構造は、次に掲げるところによらなければならない。

- (1) 就寝のための場所は、2 層以下とすること。
- (2) 就寝のための場所は、室内通路に接し、その奥行きは、3 メートル以下とすること。
- (3) 室内通路は、10 分の 3 以上の床面積とすること。
- (4) 室内通路の幅は、75 センチメートル以上とし、室外への出口に通じさせること。

(昭 53 条例 19・平 11 条例 25・一部改正)

ホテル又は旅館で「たな状寝所」を有する居室は不特定多数の人が宿泊を共用することになり、過密状態になる恐れがあるため避難上の安全確保及び衛生上の観点から「たな状



第 3 項及び第 4 項でいう照明設備には、照明灯のない壁面に付設しているコンセントも含むものとする。(H20・一部改正)

### 第 3 章 住宅、老人ホーム等の地下室容積率算定地盤面の指定

(平 17 条例 85・追加、平 27 条例 89・一部改正)

(区域の指定)

第 51 条の 3 法第 52 条第 5 項の規定により条例で定める区域は、横須賀都市計画区域のうち工業専用地域を除く区域とする。

2 建築物が前項の規定により指定された区域（以下この項において「指定区域」という。）と指定区域以外の区域にわたる場合においては、当該指定区域以外の区域を指定区域とみなす。(平 17 条例 85・追加)

住宅地下室容積率算定地盤面を条例で指定することができる区域は、市街化調整区域を含む都市計画区域であるが、法第 52 条第 5 項の規定の対象となるものが住宅であることから、住宅の建築が基本的に禁止されている工業専用地域を除く区域とする。

また、工業専用地域と他の地域又は区域に建築物がわたる場合には、当該建築物は適用区域内にあるものとして、制限の対象とする。

(地盤面の指定)

第 51 条の 4 法第 52 条第 5 項の規定により条例で定める地盤面は、建築物が周囲の地盤面と接する位置のうち最も低い位置における水平面とする。

(平 17 条例 85・追加)

条例で指定することができる住宅地下室容積率算定地盤面の位置は、建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置からの高さが 3 メートルを超えない範囲内で定めるところとなっている。したがって、平坦地と斜面地における容積率算定の不整合を解消するため、建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置における水平面とする。

(住宅、老人ホーム等の地下室の容積率不算入措置に係る地盤面の指定の特例)

第 51 条の 5 次に掲げる行為の施行の際現に存する建築物が法に適合せず、又は当該行為の施行により法に適合しないこととなった場合において、市長が周囲の居住の環境を害するおそれがないと認めて許可した建築物については、前 2 条の規定は、適用しない。

(1) 建築物の建替え

(2) 物置、専ら自転車の停留のための施設その他日常生活に必要となる別棟の平屋建の附属建築物の増築

2 敷地を共同住宅、長屋又は老人ホーム等又は長屋以外の用途に供する建築物の敷地として使用する場合には、前 2 条の規定は適用しない。

(平 17 条例 85・追加、平 27 条例 89・一部改正)

個人の財産に及ぼす影響を配慮して、周辺の住居の環境を害するおそれがないと認められる場合、制限値を超えることとなる既存建築物の建替えができることとしている。

また、物置、自転車置場等の日常生活に必要となる別棟の平屋建の附属建築物の増築により、制限値を超えることとなる既存不適格住宅及び適合建築物について、周辺の住居の環境を害するおそれがないと認められる場合に法第 52 条第 3 項及び第 4 項の範囲内で増築することができることとされている。ただし、周辺の住居の環境に対して影響を及ぼす恐れのある自動車車庫については認められない。

なお、前 2 条の規制の対象となる建築物は、容積率が緩和されることにより周辺地域へ与える影響が大きい共同住宅、~~長屋又は老人ホーム等及び長屋~~であり、周辺への影響が少ない一戸建ての住宅については規制の対象ではない。

#### 第4章 日影による中高層の建築物の高さの制限

(昭53条例19・追加、平17・条例85旧第3章繰下)

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第51条の6 日影による中高層の建築物の高さの制限については、法第56条の2第1項で規定するもの及び同項の規定により条例で指定するものにより、次のとおりとする。

対象区域	制限を受ける建築物	日影時間の測定を行う平均地盤面からの高さ	日影時間	
			敷地境界線からの水平距離が5メートルを超え10メートル以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲
第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	3時間未満	2時間未満
第1種中高層住居専用地域及び第2種中高層住居専用地域	高さが10メートルを超える建築物	4メートル	4時間未満	2.5時間未満
第1種住居地域、第2種住居地域及び準住居地域	高さが10メートルを超える建築物	4メートル	4時間未満	2.5時間未満
近隣商業地域及び準工業地域	高さが10メートルを超える建築物	4メートル	5時間未満	3時間未満
用途地域の指定のない区域	軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	3時間未満	2時間未満

(平15条例57・全改、平17条例85・一部改正)

住居系の用途地域等において中高層の建築物によって生じる日影を一定の基準の元に規制することによってその建築物周辺の日照を確保し、良好な住環境を保つことを目的に規定したものである。

対象となる建築物は第1種、第2種低層住居専用地域又は用途地域の指定の無い区域は軒の高さが7mを超えるもの又は地階を除く階数が3以上の建築物、その他の地域は高さが10mを超える建築物である。

対象区域	5m～10m の範囲	10m を超える範囲
第1種・第2種低層住居専用地域	3時間を超えない	2時間を超えない
第1種・第2種中高層住居専用地域	4時間を超えない	2.5時間を超えない
第1種・第2種住居地域、準住居地域	4時間を超えない	2.5時間を超えない
近隣商業地域、準工業地域	5時間を超えない	3時間を超えない
用途地域の指定のない区域	3時間を超えない	2時間を超えない

## 第5章 斜面地建築物の構造の制限

(平27条例55・追加)

(適用の範囲)

第51条の7 この章の規定は、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域及び第2種住居地域内における建築物のうち、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるもの(以下「斜面地建築物」という。)に適用する。

(平27条例55・追加)

### 【趣 旨】

1 秩序ある市街地の形成を図るため、平成16年1月26日に高度地区の都市計画制限を施行したが、建築物が地面と接する位置の高低差が3mを超える斜面地における建築物に対しては、建築基準法令に高さの算定方法が定められているため、実質的な高さ緩和となり平坦地における制限との不整合が生じている。

また、平成6年(住宅地下室の容積緩和)及び9年(共同住宅の共用廊下等の容積不算入)の法改正により地下室マンション等の容積率が緩和されたことから、平坦地では想定できない高い容積率の斜面地利用の地下室マンション等が実現することになった。

その結果、特に斜面地の下側の地域では、平坦地では建設できない高層マンションが間近に出現することになり、過大なボリュームや圧迫感、プライバシー侵害、交通問題

等を発生させている。

こうした問題に適切に対応し、良好な住居の環境を保護するために、平成16年に「横須賀市斜面地建築物の構造の制限に関する条例」を定めたが、周知が一定期間を経過したことから、平成27年に本条例に移行した。

#### (1) 対象とする用途地域

この条例は、住宅が占める割合が高く、階数規制が市街地環境の形成に必要となる用途地域を対象区域とする。

- ①住居の環境を保護することを目的とした用途地域で、現在の土地利用状況が住宅主体である地域を対象とする。
- ②住宅以外の建築物が相当数あり、階数規制が用途地域の指定の目的にそぐわない地域は対象としない。

#### (2) 対象とする建築物

建築物が地面と接する地盤面の高低差が3m以下の平坦地の場合は、一つの平均地盤面から建築物の高さが算定され、均整の取れた市街地が形成されるが、高低差が3mを超える斜面地では3m以内ごとに区分して求められる複数の平均地盤面のそれぞれから高さが算定される。

このため、斜面地では平坦地より実質的な高さ緩和となり、高さ制限に不整合を生じている。

したがって、周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超える全ての建築物を規制対象とする。

### 【解 釈】

- 1 この章の規定は、法第50条の規定に基づき、斜面地における建築物の構造（階数）に関する制限を定めるもので、法第55条第1項及び高度地区における高さ制限を基本とした階数制限を定めることにより、平坦地と斜面地における制限の不整合を解消する。
- 2 この章の規定は、法を根拠としていることから、建築確認の審査対象となるほか、この規定に違反したものは建築基準法の違反処分等の対象となる。また、民間の指定確認検査機関が処分する建築確認等の審査対象法令となる。
- 3 第1・2種低層住居専用地域を対象とする理由
  - (1) 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められた地域
  - (2) 住宅が占める割合が約95.6%と高く住居の環境を保護することが特に必要な地域
  - (3) 建築基準法第55条で建築物の高さが10mに制限
- 4 第1種中高層住居専用地域から第2種住居地域を対象とする理由

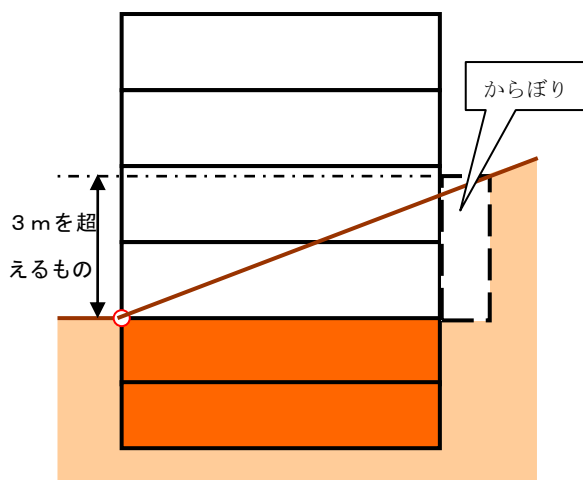
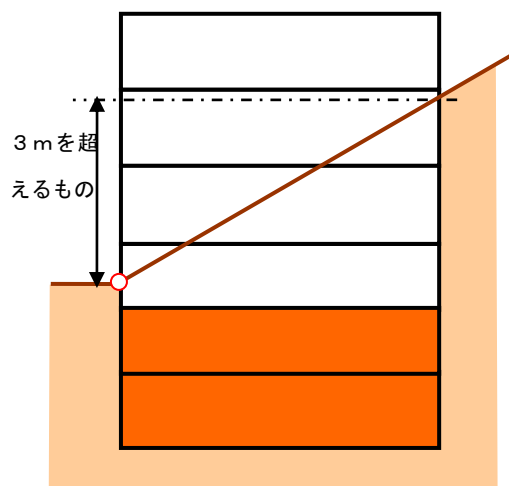
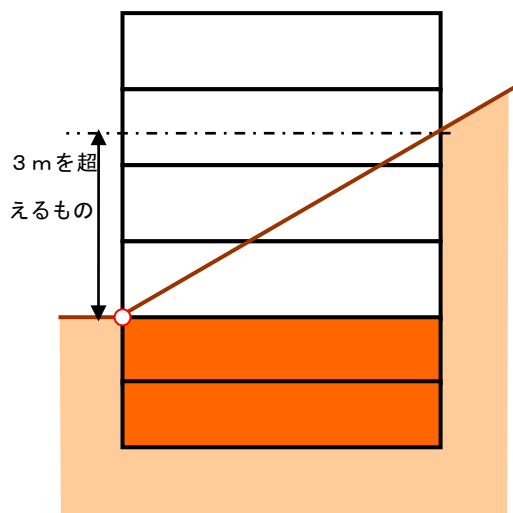
(1) 住居の環境を保護するために定められた地域

(2) 住宅が占める割合が約90.0%と高く、住居の環境を保護することが必要な地域

(3) 高度地区（第1種高度地区）で建築物の高さが15mに制限

5 斜面地建築物の例示（第1種低層住居専用地域の例）

- ・周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超えるもの（斜面地建築物）





(階数の限度)

第 51 条の 8 第 1 種低層住居専用地域及び第 2 種低層住居専用地域内においては、斜面地建築物が周囲の地面と接する位置のうち最も低い位置の水平面から上方の階数(その一部が当該水平面より下にある階を含む。以下「見かけ上の地上階数」という。)は、4 を超えてはならない。ただし、法第 55 条第 2 項の認定を受けた斜面地建築物にあっては、見かけ上の地上階数は、5 を超えないものとする。

2 第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域及び第 2 種住居地域内においては、斜面地建築物の見かけ上の地上階数は、6 を超えてはならない。ただし、都市計画法等施行取扱規則(平成 13 年横須賀市規則第 60 号)第 31 条第 3 項に規定する高度地区の適用緩和の認定を受けた斜面地建築物にあっては、見かけ上の地上階数は、9 を超えないものとする。

### 【趣 旨】

法第 50 条には、「建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限」を条例で定めることができるとなっている。しかし、法に具体的な制限等が定められている事項については、法と異なる規定を条例で定めることは基本的にできない。したがって、条例では建築物の構造に関する制限のうち階数を規制する。

また、斜面地利用の地下室マンションによる圧迫感等の問題から、良好な住居の環境を保護することを目的とするため、完全に地表面下となる部分については規制の対象とする必要がなく、外見上で地上となる部分「見かけ上の地上階数」を制限する。

### 【解 釈】

1 この章の規定は、法第 50 条の規定に基づき定めるものであり、用途地域の指定に関する補完的な規定となることから、法第 55 条第 1 項により建築物の高さが 10m に制限されている第 1・2 種低層住居専用地域及び第 1 種高度地区で高さが 15m に制限されている住居系用途地域の高さ制限を基本とした階数制限を定める。

#### (1) 第 1・2 種低層住居専用地域における階数規制

高さ 10m 制限に基づく階数規制とし、規制値は地面より上の部分の階数を 4 以下に制限する。

ア 法第 55 条の建築物の高さ 10m 制限で地上階数 4 が可能である。

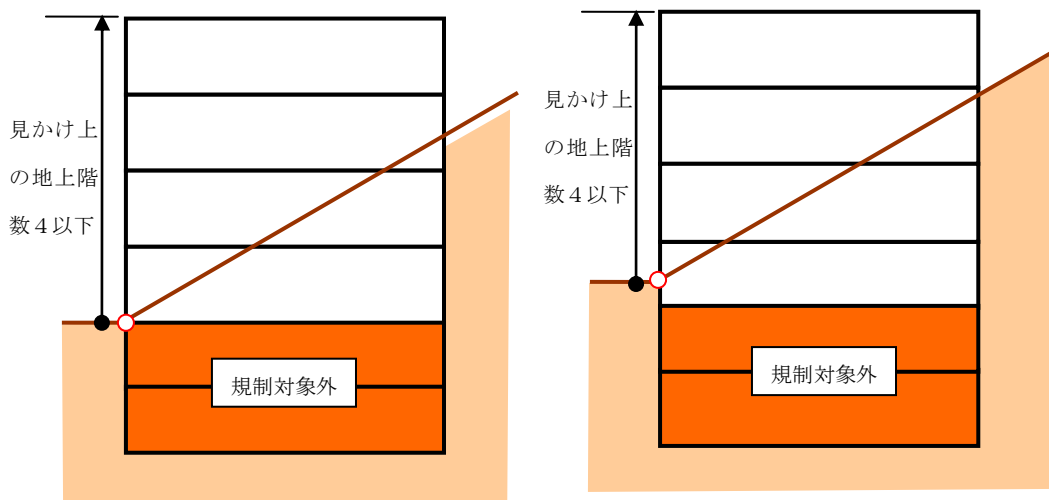
イ 地上階数 3 とした場合、法で認められている高さ 10m の建築物を規制することになり、用途地域の指定に関する補完的な範囲を逸脱することになる。

ウ 地上階数 5 とした場合、高さ 10m 制限で実質的に建築できないものを規定することになる。

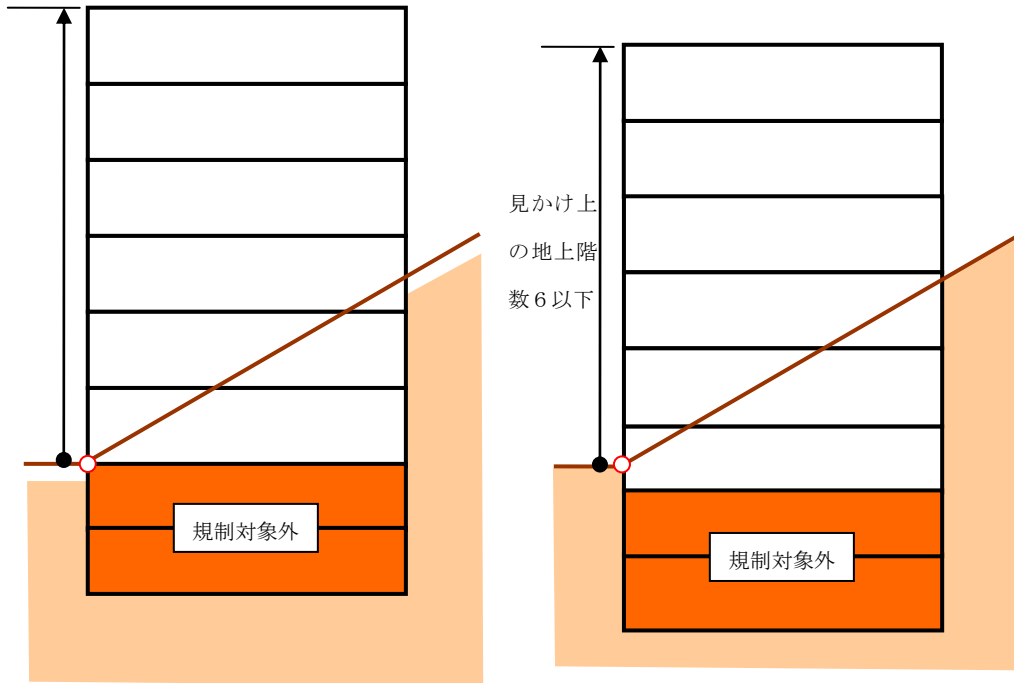
#### (2) 第 1 種中高層住居専用地域から第 2 種住居地域における階数規制

- ア 高度地区の高さ15m制限で地上階数6が可能である。
  - イ 地上階数5とした場合、高さ15m制限で可能となる建築物を規制することになる。
  - ウ 地上階数7とした場合、高さ15m制限で実質的に建築できないものを規定することになる。
- 2 第1・2種低層住居専用地域内で法第55条第2項の規定により、良好な住居の環境を害するおそれがないと認められ、高さが12mまで緩和される建築物については地上階数を5階まで緩和する。
  - 3 第1種高度地区の適用緩和の認定により、市街地環境の整備改善に資すると認められ、高さ15m制限の1.5倍の22.5mまで緩和される建築物については、地上階数を9階まで緩和する。
  - 4 見かけ上の地上階数（建築物が地面と接する最下位から上部の階数）の算定
    - ア 階数を異にする部分がない建築物の「見かけ上の地上階数」

第1・2種低層住居専用地域

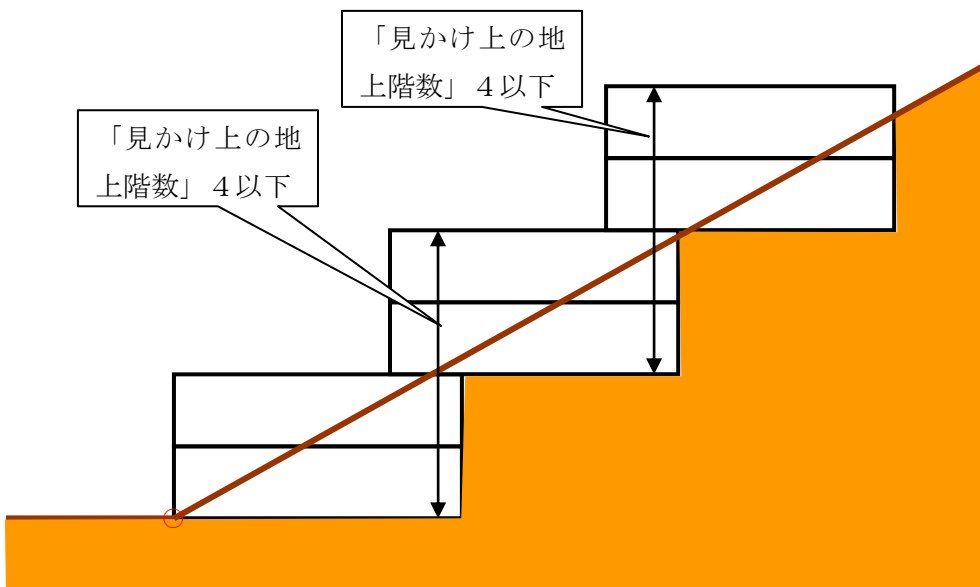


第1種中高層住居専用地域から第2種住居地域（第1種高度地区）

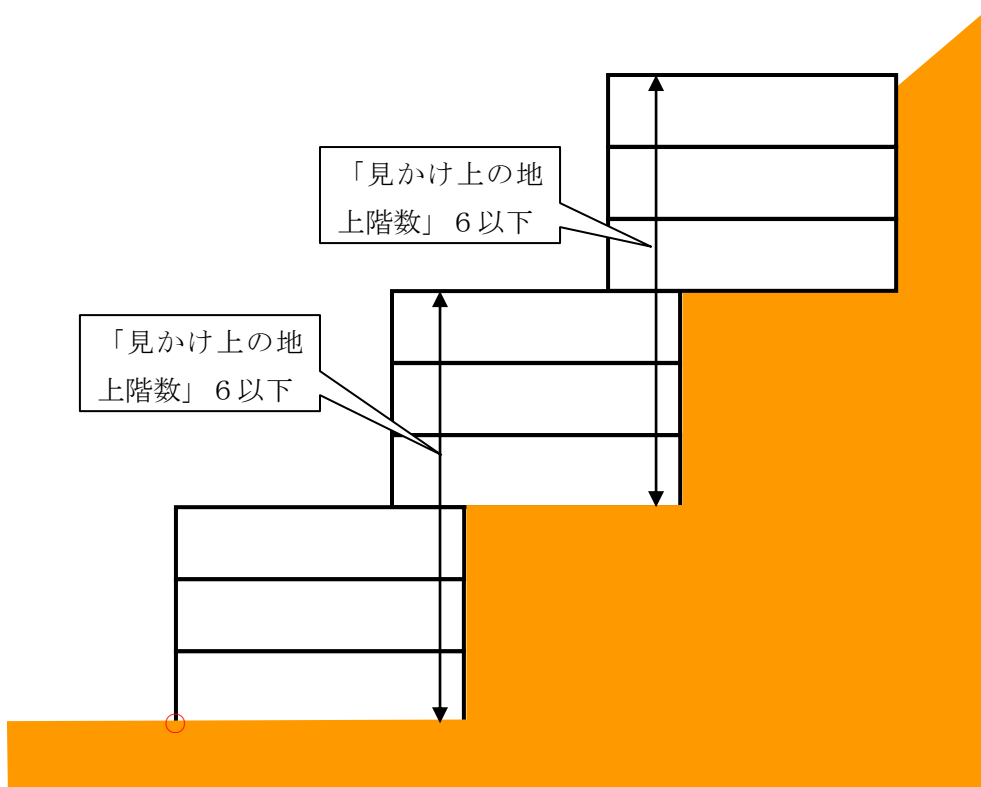


イ 階数を異にする部分がある建築物の「見かけ上の地上階数」

第1・2種低層住居専用地域



第1種中高層住居専用地域から第2種住居地域（第1種高度地区）



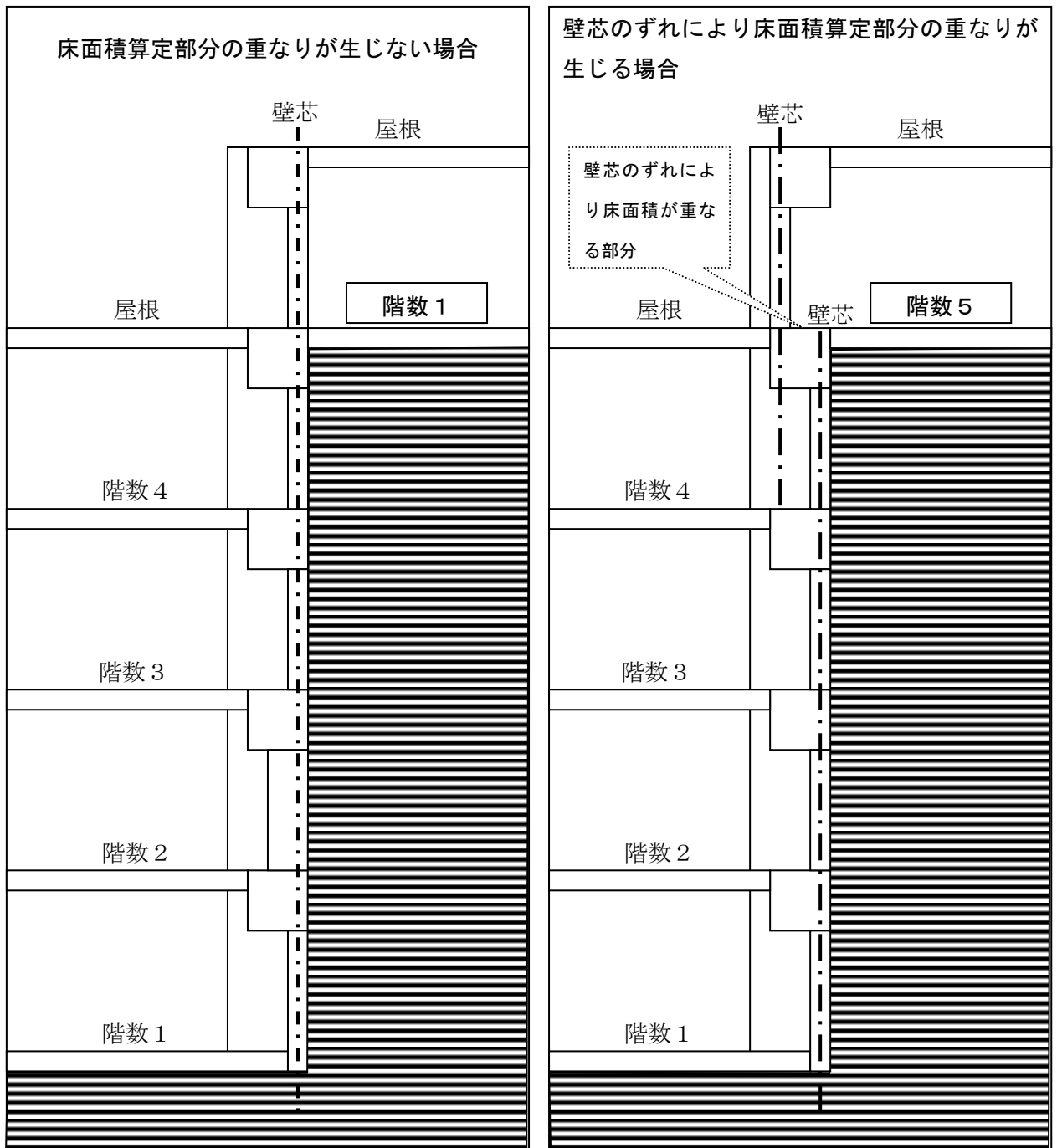
## 5 階数の算定

建築基準法施行令（抜粋）

（面積、高さ等の算定方法）

第二条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

八 階数 ……建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によつて階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる。



(制限の適用除外)

第51条の9 前条に規定する斜面地建築物の階数の限度(以下「階数の限度」という。)の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- (1) 法第55条第3項、法第59条の2第1項、法第86条第3項若しくは第4項又は法第86条の2第2項若しくは第3項の規定による許可を受けたもの
- (2) 高度利用地区の区域内又は地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内に建築するもの
- (3) 大規模な修繕又は模様替えを行うもの
- (4) 第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域内における建築物で、次のいずれかに該当し、かつ、市長が周辺の住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
  - ア 法第3条第2項の規定により前条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き同条の規定(同条の規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期の際現に存する建築物(以下、この条において「既存建築物」という。)のうち階数の限度を超えているもので、建替えを行うもの
  - イ 既存建築物のうち階数の限度を超えているもので、階数の限度の範囲内の増築を行うもの
  - ウ 公益上必要な建築物(国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理するものに限る。)
- (5) 都市計画法等施行取扱規則第31条第3項の規定により高度地区の適用除外の認定を受けたもの

(平 27 条例 55・追加)

【趣 旨】

この条項は、平坦地の制限と斜面地における制限との不整合を解消することが目的であることから、法の規定により高さ制限が緩和許可される建築物及び高度地区で適用除外とされる建築物については階数の制限をしない。

【解 釈】

1 (1)号について

- ア 法第55条第3項(敷地の周囲に広い公園、広場、道路等があり良好な住居の環境を害するおそれがないと認められる建築物及び学校等で高さの緩和許可を受けた建築物)
- イ 法第59条の2第1項、法第86条第3項、第4項又は法第86条の2第2項、第3項(総合設計により、市街地環境の整備改善に資すると認められて高さの緩和許可を受けた建築物)



## 2 (2)号について

### ア 高度利用地区内の建築物

高度利用地区は、容積率の最高及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度などを定め、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促すものである。このため、当該区域においては高度利用地区に基づく都市づくりを優先することが必要である。

### イ 地区計画区域内の建築物

地区計画区域は、目標とする将来像、土地利用及び地区施設整備の方針のほか、建物の最高高さについて規定されている場合がある。このため、建物の高さの最高限度が定められている計画区域内においては、地区計画を優先することが必要である。

## 3 (3)号について

この規定を条例に定めない場合、法により大規模の修繕又は大規模の模様替えができなくなり、日常生活に支障をきたすことになる。

## 4 (4)号について

ア 個人の財産に及ぼす影響を配慮して、周辺の住居の環境を害するおそれがないと認められる場合に制限値を超えている既存マンションの建替えができることとする。

イ この規定を条例に定めない場合、制限値を超えている既存建築物は、法により増築ができず日常生活に支障をきたすことから、周辺の住居の環境を害するおそれがないと認められる場合には、階数の制限以下の増築はできることとする。

ウ 公益上必要な建築物は社会生活上必要な施設であり、行政責任に基づいて業務を執行する機関の建築物であることから、周辺の住居の環境を害するおそれがないと認められる場合には階数の制限をしない。

## 5 (5)号について

第1種高度地区で適用除外とされた建築物については、階数の制限をしない。

(建築物が2以上の用途地域にわたる場合の措置)

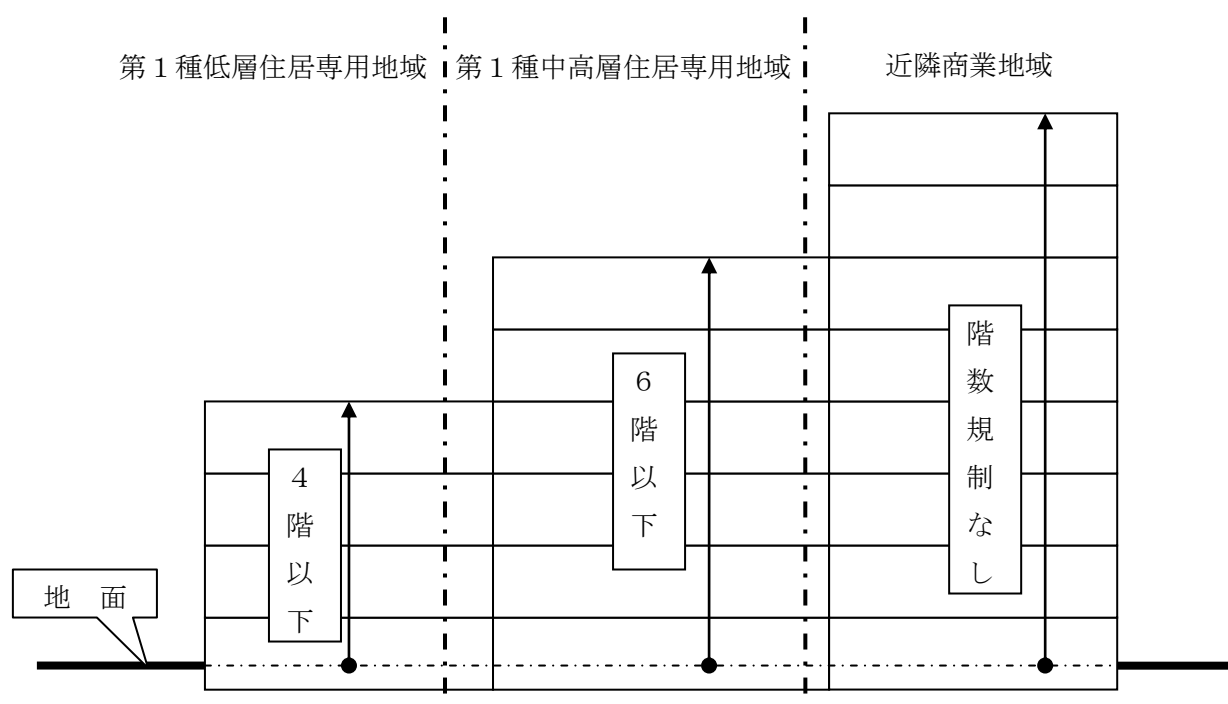
第51条の10 斜面地建築物が2以上の用途地域(制限を定めていない用途地域を含む。)にわたる場合にあつては、それぞれの用途地域ごとの階数の限度を適用する。

(平 27 条例 55・追加)

【趣 旨】

建築物が制限の異なる2以上の用途地域にわたる場合等の措置をこの章の規定に定める必要があり、法第56条第5項に準じて各用途地域における階数規制(部分適用)とする。

【解 釈】



## 第 6 章 雑則

(昭 53 条例 19・旧第 3 章繰下、平 17 条例 85・旧第 4 章繰下、平 27 条例 55・旧第 5 章繰下)

(一の敷地とみなすこと等による制限の緩和)

(平 17 条例 67・改称)

第 52 条 次の各号のいずれかに該当する建築物については、第 7 条、第 8 条、第 11 条、第 28 条、第 32 条、第 47 条及び第 47 条の 2 第 1 項の規定は、適用しない。

(1) 法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 86 条の 2 第 1 項の規定により認定を受けた建築物

(2) 法第 86 条第 3 項若しくは第 4 項又は第 86 条の 2 第 2 項若しくは第 3 項の規定により許可を受けた建築物

2 法第 86 条の 4 各号のいずれかに該当する建築物で、市長がその各建築物の位置及び構造が防火上支障がないと認めたものについて第 8 条第 2 号、第 9 条第 1 号から第 3 号まで、第 16 条、第 17 条、第 20 条第 1 項、第 24 条第 1 項若しくは第 2 項、第 26 条第 2 項、第 31 条第 1 項、第 33 条第 4 項、第 42 条第 3 項、第 48 条又は第 49 条第 1 項の規定を適用する場合においては、法第 2 条第 9 号の 2 イに該当する建築物は耐火建築物と、法第 2 条第 9 号の 3 イ又はロのいずれかに該当する建築物は準耐火建築物とみなす。

(昭 62 条例 30・平 5 条例 31・平 9 条例 46・平 11 条例 25・平 12 条例 97・平 14 条例 57・平 15 条例 57・一部改正)

第 1 項は一の敷地とみなすこと等による制限の緩和を受けた建築物については建築物の位置及び構造が安全上、防火上支障がないため、第 7 条（大規模な建築物の敷地と道路との関係）、第 8 条（長屋の出口）、第 11 条（特殊建築物の敷地と道路との関係）、第 28 条（百貨店等及びマーケットの敷地と道路との関係）、第 32 条（興行場等の敷地と道路との関係）、第 47 条（自動車車庫及び自動車修理工場の敷地と道路との関係）及び第 47 条の 2 第 1 項（車庫等の敷地の自動車用の出入口）の規定の適用は受けない。

(施行上の必要事項)

第 55 条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

(平 11 条例 25・旧第 56 条繰上)

手続き規定等は横須賀市建築基準法等施行取扱規則で定めている。

## 第 7 章 罰則

(昭 53 条例 19・旧第 4 章繰下、平 17 条例 85・旧第 5 章繰下、平 27 条例 55・旧第 6 章繰下)

(罰則)

第 56 条 第 4 条、第 5 条、第 7 条から第 12 条まで、第 14 条の 2 から第 14 条の 6 まで、第 15 条から第 25 条まで、第 26 条第 1 項若しくは第 2 項、第 27 条、第 28 条第 1 項、第 29 条から第 31 条まで、第 32 条第 1 項、第 33 条第 1 項、第 3 項若しくは第 4 項、第 34 条、第 35 条、第 36 条第 1 項若しくは第 2 項、第 37 条第 1 項若しくは第 2 項、第 38 条から第 41 条まで、第 42 条第 1 項若しくは第 3 項、第 44 条、第 45 条、第 47 条、第 47 条の 2、第 48 条、第 49 条第 1 項、第 50 条、第 51 条、~~又は~~第 51 条の 2 ~~又は~~第 51 条の 8 の規定に違反した場合における建築物又は建築設備の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合は、その建築物又は建築設備の工事施工者)は、50 万円以下の罰金に処する。

2 前項に規定する違反があつた場合において、その違反が建築主又は建築設備の設置者の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主又は建築設備の設置者に対して同項の刑を科する。

(昭 53 条例 19・平 5 条例 31・一部改正、平 11 条例 25・旧第 57 条繰上・一部改正、平 17 条例 85・平 27 条例 55・一部改正)

第 1 項は法の規定に基づく条例に違反した設計者等に対して、法第 105 条に基づき最高 50 万円以下の罰金を科す規定である。

第 2 項は第 1 項の規定に違反する行為があつた場合、設計者、工事施工者はもちろんのこと建築主及び建築設備の設置者も最高 50 万円以下の罰金の対象となる。

(両罰規定)

第 57 条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関し前条の違反行為をしたときは、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。  
(平 17 条例 85・追加)

前条の違反行為をした場合は、違反行為を防止するため、相当の注意及び監督が尽くされなかった場合は、法人等も罰則の対象となる。